



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Manhem

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Manhem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Malin Erika Daniela Bengtsson	Ledamot	Ordförande
Victor Emil Dunca	Ledamot	Kassör
Tove Ingrid Emilia Hellkvist	Ledamot	
Jens Anders Larsson	Ledamot	
Erik Gustav Gabriel Stark	Ledamot	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Victor Emil Dunca.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Anette Lindström	Ordinarie Extern	AVL Revision AB
Marie Lindell	Suppleant Intern	

### Valberedning

Nicholas Baltzer  
Maj-Britt Johansson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-22. Extra föreningsstämma med anledning av föreslagna stadgeändringar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LUTHAGEN 64:4	1938	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

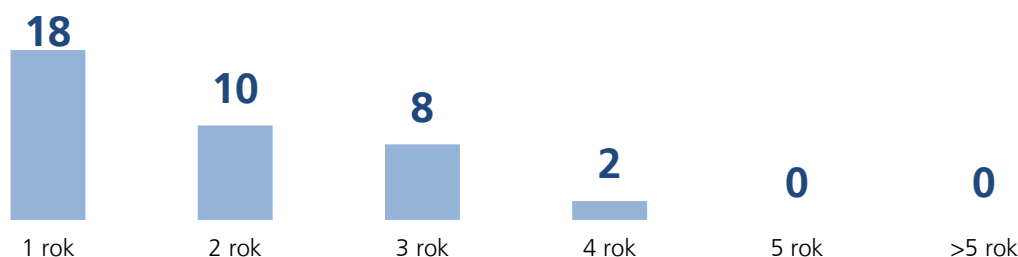
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 989 m<sup>2</sup>, varav 1 989 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering takterrass	2018	
Nyanläggning trädgård	2017	
Takomläggning	2010 - 2011	
Tätning rökkanaler	2010	
Målning av fönster	2008 - 2009	
Målning av trapphus	2008	
Rörstambyte	2005	VA, även rör i källare och samtliga våtrum (spärrskikt, armaturer och rör i kök m.m.)
Renovering av balkonger	1996	
Fönsterrenovering	1996	
Nyinstallation hiss	1993	
Elstambyte	1993	

Planerat underhåll	År
Renovering fasad och balkonger	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Alltele
Teknisk förvaltning	Upplands Fastighetservice
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
Städning	QTeam
Ekonomisk förvaltning	SBC

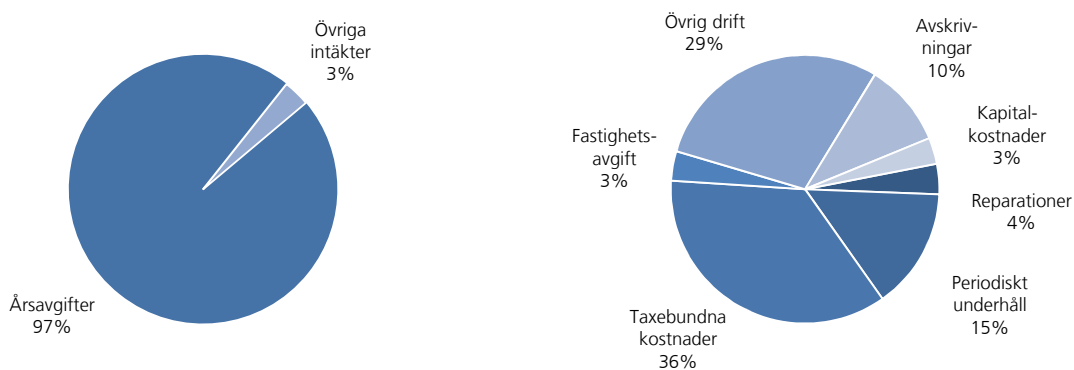
### Föreningens ekonomi

Föreningen har stabil ekonomi.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>795 320</b>	<b>1 065 657</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 384 870	1 339 108
Finansiella intäkter	74	67
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 731
Ökning av kortfristiga skulder	0	73 360
	<b>1 384 944</b>	<b>1 414 266</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 263 186	1 552 239
Finansiella kostnader	46 549	49 269
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	30 282
Minskning av långfristiga skulder	52 812	52 812
Minskning av kortfristiga skulder	77 108	0
	<b>1 439 656</b>	<b>1 684 602</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>740 609</b>	<b>795 320</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-54 712</b>	<b>-270 337</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens takterrass har renoverats pga läckage.

Ledstång och nytt stödhandtag har monterats vid ytterportarna för bättre tillgänglighet.

Föreningens stadgar har uppdaterats och bl.a. har möjlighet för föreningen att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse införts.

En konditionsbesiktning av fasad och balkonger har genomförts och visar att en renovering bör göras inom de närmsta fem åren.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59 st

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	674	673	673	673
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 460	1 487	1 513	1 540
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	18	18	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	172	169	173	161
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	27	28	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	23	25	25	27
Soliditet (%)	25	26	33	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-72	-441	224	165
Nettoomsättning (tkr)	1 341	1 339	1 339	1 339

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 989 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	150 000	0	0	150 000
Fond för yttre underhåll	1 560 663	419 994	-500 809	1 641 478
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 710 663</b>	<b>419 994</b>	<b>-500 809</b>	<b>1 791 478</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-559 273	-419 994	59 521	-198 799
Årets resultat	-72 213	-72 213	441 288	-441 288
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-631 486</b>	<b>-492 207</b>	<b>500 809</b>	<b>-640 088</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 079 177</b>	<b>-72 213</b>	<b>0</b>	<b>1 151 390</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-72 213
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-139 279
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 994
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-631 486</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

211 942
<b>-419 544</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 340 570	1 339 108
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 300	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 384 870</b>	<b>1 339 108</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 110 176	-1 453 848
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 418	-69 478
Personalkostnader	Not 6	-28 592	-28 913
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-147 422	-178 955
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 410 608</b>	<b>-1 731 194</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-25 738</b>	<b>-392 086</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 549	-49 269
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 475</b>	<b>-49 202</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-72 213</b>	<b>-441 288</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-72 213</b>	<b>-441 288</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	3 459 674	3 595 581
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	25 142	36 656
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 484 815</b>	<b>3 632 237</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 487 615</b>	<b>3 635 037</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	745 388	800 099
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>745 388</b>	<b>800 099</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>745 388</b>	<b>800 099</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 233 003</b>	<b>4 435 136</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 560 663	1 641 478
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 710 663</b>	<b>1 791 478</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-559 273	-198 799
Årets resultat		-72 213	-441 288
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-631 486</b>	<b>-640 088</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 079 177</b>	<b>1 151 390</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 851 585	2 904 397
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 851 585</b>	<b>2 904 397</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	52 812	52 812
Leverantörsskulder		82 441	135 762
Skatteskulder		888	52
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	166 100	190 723
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>302 241</b>	<b>379 349</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 233 003</b>	<b>4 435 136</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	40 år	40 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 340 502	1 339 041
Öresutjämning	68	67
	<b>1 340 570</b>	<b>1 339 108</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	44 300	0
	<b>44 300</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	53 988	58 102
	Fastighetskötsel beställning	1 320	3 277
	Snöröjning/sandning	0	2 752
	Städning entreprenad	67 691	65 872
	Städning enligt beställning	137	1 269
	Sotning	7 200	0
	Hissbesiktning	2 025	1 925
	Gemensamma utrymmen	6 791	0
	Gård	3 803	56 767
	Serviceavtal	15 256	14 573
	Förbrukningsmateriel	2 069	346
	Brandskydd	7 200	0
		<b>167 480</b>	<b>204 883</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	28 500	0
	Brf Lägenheter	1 875	0
	Tvättstuga	9 149	0
	Entré/trapphus	6 985	0
	Lås	3 161	2 485
	VVS	0	5 247
	Värmeanläggning/undercentral	833	0
	Elinstallationer	0	9 018
	Fasad	2 795	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 291
		<b>53 298</b>	<b>21 041</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	0	49 654
	Balkonger/altaner	211 942	0
	Mark/gård/utemiljö	0	451 155
		<b>211 942</b>	<b>500 809</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	43 671	35 510
	Värme	341 759	336 250
	Vatten	62 157	53 645
	Sophämtning/renhållning	74 783	106 200
		<b>522 371</b>	<b>531 604</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 391	26 185
	Självrisk	0	44 300
	Kabel-TV	12 104	11 984
	Bredband	62 785	63 072
		<b>104 280</b>	<b>145 541</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>50 806</b>	<b>49 970</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 110 176</b>	<b>1 453 848</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 532	2 756
	Tele- och datakommunikation	4 672	4 558
	Revisionsarvode extern revisor	14 063	12 500
	Föreningskostnader	1 138	2 058
	Fritids- och trivselkostnader	1 334	0
	Förvaltningsarvode	48 082	46 336
	Administration	3 012	3 150
	Korttidsinventarier	0	3 714
	Konsultarvode	45 375	-10 704
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 210	5 110
		<b>124 418</b>	<b>69 478</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	22 000	22 000
	Sociala kostnader	6 592	6 913
		<b>28 592</b>	<b>28 913</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	8 285	21 332
	Förbättringar	127 622	147 622
	Inventarier	11 515	10 001
		<b>147 422</b>	<b>178 955</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 323 510	7 323 510
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 323 510</b>	<b>7 323 510</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 727 929	-3 558 975
	Årets avskrivningar enligt plan	-135 907	-168 954
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 863 836</b>	<b>-3 727 929</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 459 674</b>	<b>3 595 581</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	433 000	433 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000
		<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	26 000 000	26 000 000
		<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 500	9 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 500</b>	<b>9 500</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 500	-9 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 500</b>	<b>-9 500</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	83 321	53 039
	Nyanskaffningar	0	30 282
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>83 321</b>	<b>83 321</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-46 665	-36 664
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 515	-10 001
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-58 180</b>	<b>-46 665</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>25 141</b>	<b>36 656</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Skattkonto		4 779	4 779	
	Klientmedel hos SBC		740 609	795 320	
			<b>745 388</b>	<b>800 099</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början		1 641 478	1 221 484	
	Reservering enligt stadgar		419 994	419 994	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-500 809	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 560 663</b>	<b>1 641 478</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,580 %	1 355 696	1 355 696	2023-01-30
	Handelsbanken	1,580 %	579 654	596 214	2023-01-30
	Handelsbanken	1,580 %	969 047	1 005 299	2023-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 904 397</b>	<b>2 957 209</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-52 812	-52 812	
			<b>2 851 585</b>	<b>2 904 397</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 640 337 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 805 900	4 805 900

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	22 000	22 000
	Sociala avgifter	6 912	6 912
	Ränta	3 824	7 861
	Avgifter och hyror	133 364	153 950
		<b>166 100</b>	<b>190 723</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har ansökt om amorteringsfrihet på banklånen för att spara medel inför kommande renoveringar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 25 / 4 2019



Malin Erika Daniela Bengtsson  
*Ledamot*

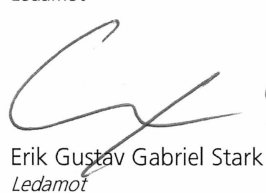
Victor Emil Duncu  
*Ledamot*



Tove Ingrid Emilia Hellkvist  
*Ledamot*



Jens Anders Larsson  
*Ledamot*



Erik Gustav Gabriel Stark  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 - 2019



Anette Lindström  
*Extern revisor*



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Manhem  
Org.nr. 717600-1530

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Manhem för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Manhem för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 26 april 2019



Anette Lindström

Godkänd revisor / Medlem i Far

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 339 000	1 340 502	1 339 100
Öresutjämnin	0	68	0
Försäkringsersättning	0	44 300	0
	<b>1 339 000</b>	<b>1 384 870</b>	<b>1 339 100</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-53 000	-53 988	-61 600
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-1 320	-5 000
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-69 000	-67 691	-67 600
Städning enligt beställning	0	-137	0
Sotning	0	-7 200	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-25 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 025	-2 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-6 791	0
Gård	-10 000	-3 803	-10 000
Serviceavtal	-16 000	-15 256	-14 200
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 069	-1 000
Brandskydd	0	-7 200	0
	<b>-165 000</b>	<b>-167 480</b>	<b>-191 400</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-59 000	-28 500	-70 000
Brf Lägenheter	0	-1 875	0
Tvättstuga	0	-9 149	0
Entré/trapphus	0	-6 985	0
Lås	0	-3 161	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-833	0
Fasad	0	-2 795	0
	<b>-59 000</b>	<b>-53 298</b>	<b>-70 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	0	-85 000
VVS	-50 000	0	0
Värmeanläggning	-62 478	0	0
Fasad	0	0	-16 400
Balkonger/altaner	0	-211 942	0
	<b>-112 478</b>	<b>-211 942</b>	<b>-101 400</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-45 000	-43 671	-36 500
Värme	-368 000	-341 759	-345 000
Vatten	-63 000	-62 157	-55 100
Sophämtning/renhållning	-77 000	-74 783	-95 700
	<b>-553 000</b>	<b>-522 371</b>	<b>-532 300</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-30 000	-29 391	-26 700
Kabel-TV	-13 000	-12 104	-12 300
Bredband	-65 000	-62 785	-64 400
	<b>-108 000</b>	<b>-104 280</b>	<b>-103 400</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 522	-50 806	-51 500
	<b>-52 522</b>	<b>-50 806</b>	<b>-51 500</b>

## RÖRELSEKOSTNADER

### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-3 000	-1 532	-2 500
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 672	-4 700
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-14 063	-12 800
Föreningskostnader	-3 000	-1 138	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 334	0
Förvaltningsarvode	-49 000	-48 082	-47 900
Administration	-3 000	-3 012	-3 500
Konsultarvode	0	-45 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 210	-5 200
	<b>-83 000</b>	<b>-124 418</b>	<b>-78 600</b>

### Personalkostnader

Styrelsearvode	-22 000	-22 000	-22 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-6 592	-7 000
	<b>-29 000</b>	<b>-28 592</b>	<b>-29 000</b>

### Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	0	-8 285	0
Förbättringar	-117 000	-127 622	-127 600
Inventarier	-12 000	-11 515	-5 500
	<b>-129 000</b>	<b>-147 422</b>	<b>-133 100</b>

### SA RÖRELSENS KOSTNADER

**-1 291 000                    -1 410 608                    -1 290 700**

### RÖRELSERESULTAT

**48 000                            -25 738                            48 400**

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	74	0
Låneräntor	-48 000	-46 549	-48 400
	<b>-48 000</b>	<b>-46 475</b>	<b>-48 400</b>

### RESULTAT

**0                                    -72 213                                    0**